

A DESTITUIÇÃO DO SÍNDICO NO DIREITO CONDOMINIAL BRASILEIRO: CONVENÇÃO, LEI 4.591/64 E OS EQUÍVOCOS INTERPRETATIVOS DO ART. 1.349 DO CÓDIGO CIVIL

Cristiano De Souza Oliveira

Advogado e Consultor Condominialista e Imobiliária há mais de 30 anos, pós-graduado em Direito e Teologia Bíblica. Parecerista Jurídico, incluindo em seu currículo pareceres para o Airbnb e Conselho Federal de Administração (CFA), Mediador Judicial e Privado cadastrado perante o Conselho Nacional de Justiça (CNJ), integrante do Grupo de Excelência de Administração Condominial – GEAC do CRA/SP (Conselho Regional de Administração) e Comissão Especial em Administração de Condomínios - CEAC do CFA (Conselho Federal de Administração), ambos como membro convidado. Autor do livro "Sou Síndico, E agora? Reflexões sobre o Código Civil e a Vida Condominial em 11 lições". Coautor dos livros "Transparência em Condomínios Edifícios – A essência da boa gestão – Coleção Síndico Administrador" e "Caminhos da Paz: O brilho da Mediação". Palestrante em eventos de todo o Brasil. Colunista em diversas revistas, jornais e sites dos segmentos do direito e setores condominiais e imobiliários. Professor convidado pela TV Justiça como especialista em Direito Condominial.

RESUMO

O presente artigo examina o regime jurídico da destituição do síndico de condomínio edilício, defendendo que a Convenção Condominial constitui o instrumento normativo primário para disciplinar o procedimento e o quórum exigíveis, sendo supletivamente aplicável o §5º do art. 22 da Lei n.º 4.591/64, que permanece vigente na medida em que o Código Civil de 2002 não tratou da matéria de modo direto e autônomo. O art. 1.349 do Código Civil, habitualmente invocado como norma geral de destituição, não passa, em uma leitura sistemática e gramatical rigorosa, de previsão incidental e consequencial, subordinada à convocação específica descrita no §2º do art. 1.348 da mesma codificação. Demonstra-se, ainda, que o art. 2.035 do Código Civil não se aplica ao caso, e que a interpretação adotada pelo Superior Tribunal de Justiça no REsp 1.266.016/DF, ao reduzir o quórum de destituição à maioria dos presentes, partiu de premissa equivocada, ignorando a solenidade própria que o art. 1.349 pressupõe. Conclui-se que a lacuna normativa não derogou o §5º do art. 22 da Lei 4.591/64, cujo quórum qualificado de dois terços dos presentes em assembleia especialmente convocada deve ser observado quando a Convenção for omissa.

Palavras-chave: destituição de síndico; Convenção Condominial; Lei 4.591/64; art. 1.349 do Código Civil; quórum; derrogação; art. 2.035 CC.

INTRODUÇÃO

Poucos temas no direito condominial geram tanta insegurança prática quanto a destituição do síndico. A questão parece simples à primeira vista — afinal, existe um artigo no Código Civil dedicado ao assunto. No entanto, quem lê o art. 1.349 com atenção percebe que ele esconde uma armadilha interpretativa que tem gerado decisões contraditórias nos tribunais e práticas assembleares questionáveis por todo o Brasil.

O entendimento mais difundido — e que encontrou eco no Superior Tribunal de Justiça — é o de que o art. 1.349 do Código Civil de 2002 revogou o §5º do art. 22 da Lei n.º 4.591/64, fixando quórum único de maioria absoluta dos condôminos presentes para qualquer destituição de síndico. Esse entendimento, contudo, parte de uma leitura parcial do dispositivo, que ignora a exigência de solenidade específica nele contida e desconsidera a posição de destaque que a Convenção Condominial ocupa no sistema normativo condominial.

A tese que se desenvolve neste trabalho é outra. Defende-se que a Convenção Condominial é o instrumento adequado e prioritário para estabelecer o procedimento e o quórum para a destituição do síndico. Na sua omissão, aplica-se supletivamente o §5º do art. 22 da Lei n.º 4.591/64, que exige o voto de dois terços dos condôminos presentes em assembleia especialmente convocada para esse fim. O art. 1.349 do Código Civil, ao contrário do que se costuma afirmar, não regula a destituição de forma autônoma e direta: ele contempla uma hipótese muito específica e incidental, subordinada à pauta de uma outra assembleia — aquela convocada para deliberar a transferência dos poderes ou funções do síndico, nos termos do §2º do art. 1.348 do mesmo diploma.

Demonstrar esse raciocínio exige percorrer com cuidado o texto dos dispositivos legais, a hierarquia das normas condominiais e os limites da aplicação do art. 2.035 do Código Civil. É esse o percurso que se propõe nas próximas seções.

A HIERARQUIA DAS NORMAS NO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

O ordenamento condominial brasileiro é construído em camadas superpostas. Se pensarmos em figuras geométricas, teremos como um trapézio, onde no topo estão a Constituição Federal e tratados e convenções internacionais reconhecidos; abaixo, normas federais, estaduais e municipais; após, a Especificação do Condomínio, Convenção Condominial, Regimento Interno e deliberações assembleares na base.

A Convenção ocupa posição central nesse sistema e, diferente do Regimento Interno, que trata do dia a dia, seu conteúdo é administrativo. O art. 1.334 do Código Civil lista as matérias que necessariamente nela devem constar, entre elas “a forma de administração” e “o quórum exigido para as deliberações”,

sendo que o art. 1.333 reforça sua obrigatoriedade para todos os condôminos, desde sua aprovação, independentemente de registro, conforme entendimento da Súmula 260 do STJ. É a Convenção, portanto, e não o legislador nacional, quem regula as especificidades de cada comunidade condominial, dentro dos limites estabelecidos pela lei.

Essa arquitetura normativa tem consequência direta para o tema da destituição do síndico: sendo a Convenção o instrumento adequado para disciplinar “a forma de administração”, incluindo o término e quem assume, e “a forma e o quórum das deliberações” assembleares (art. 1.334, II e III, CC), é ela quem deve — preferencialmente — estabelecer o procedimento e o quórum para o afastamento do síndico. A lei atua apenas de modo supletivo, completando lacunas que a Convenção não tenha preenchido.

O §5º DO ART. 22 DA LEI N.º 4.591/64 E SUA VIGÊNCIA

A Lei n.º 4.591/64, conhecida como a Lei dos Condomínios, foi a primeira a disciplinar organicamente o condomínio edilício no Brasil. Em seu art. 22, §5º, estabeleceu com clareza a regra para a destituição do síndico:

§5º O síndico poderá ser destituído, pela forma e sob as condições previstas na Convenção, ou, no silêncio desta, pelo voto de dois terços dos condôminos presentes, em assembleia-geral especialmente convocada.

O dispositivo apresenta uma estrutura lógica elegante: primeiro, defere à Convenção o poder de regular a matéria; depois, e apenas na ausência de regra convencional, estabelece o quórum supletivo de dois terços dos condôminos presentes em assembleia especialmente convocada para esse fim.

Com a entrada em vigor do Código Civil de 2002, instalou-se a controvérsia: o §5º do art. 22 da Lei 4.591/64 teria sido revogado — ou derogado — pelo art. 1.349 do Código Civil? Parcela relevante da doutrina e da jurisprudência, inclusive do STJ, respondeu afirmativamente. Tal resposta, porém, merece ser questionada com rigor.

Para que ocorra a derrogação de uma lei especial por lei geral, é preciso que a lei posterior trate da mesma matéria de forma direta, completa e incompatível com a anterior. O Código Civil, em matéria de destituição do síndico, não satisfaz nenhum desses três requisitos, como se demonstrará adiante. A Lei 4.591/64, por conseguinte, permanece vigente no ponto que aqui interessa.

Registre-se que a própria doutrina especializada é dividida. Há autores que sustentam a derrogação parcial da Lei 4.591/64 naquilo que o Código Civil disciplinou de forma expressa; há, de outro lado, os que enxergam uma convivência normativa, em que a lei especial mais antiga complementa a

codificação geral mais recente naquilo que esta deixou de prever. É nessa segunda linha que se alinha a presente análise.

O ART. 1.349 DO CÓDIGO CIVIL: UMA LEITURA RIGOROSA DO TEXTO

O art. 1.349 do Código Civil é frequentemente citado de forma truncada. Reproduz-se, em regra, apenas a parte final do dispositivo, que fala em “maioria absoluta” e nos três fundamentos autorizadores da destituição. Lê-lo integralmente é o primeiro passo para compreender os equívocos que têm marcado sua aplicação:

Art. 1.349. A assembleia, especialmente convocada para o fim estabelecido no §2º do artigo antecedente, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.

O dispositivo começa com um sujeito qualificado: “a assembleia, especialmente convocada para o fim estabelecido no §2º do artigo antecedente”. O artigo antecedente é o art. 1.348. E o fim de que fala o §2º desse artigo é este:

§2º do art. 1.348. O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção.

O §2º do art. 1.348 trata, portanto, de uma hipótese bastante específica: a assembleia convocada para deliberar sobre a transferência, pelo próprio síndico, de seus poderes ou funções a terceiros. Não se trata de uma assembleia convocada para destituir o síndico. São contextos completamente distintos.

O que o art. 1.349 prevê, em sua leitura sistemática e gramatical, é uma consequência possível e incidental daquela outra assembleia: se, no curso da discussão sobre transferência de poderes, a coletividade identificar que o síndico praticou irregularidades, não prestou contas ou não administrou convenientemente, pode, naquele mesmo ato, destituí-lo — pelo voto da maioria absoluta dos presentes.

A destituição, portanto, não é o objeto principal dessa assembleia, mas uma resposta que a lei autoriza quando os fatos que emergem da pauta de transferência de poderes revelam gravidade suficiente para justificar o afastamento do síndico. É uma destituição por consequência, não por convocação autônoma.

Essa leitura não é nova. Já em artigos anteriores¹, este autor sustentou que a cláusula “especialmente convocada para o fim estabelecido no §2º do artigo antecedente” não pode ser lida como mera referência à necessidade de

convocação específica para destituição — trata-se de referência direta ao tipo de assembleia descrita no §2º do art. 1.348, que tem pauta e objeto próprios.

O ERRO INTERPRETATIVO CONSOLIDADO E O REsp 1.266.016/DF

A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, ao apreciar o REsp 1.266.016/DF, assentou que o quórum exigido pelo art. 1.349 do Código Civil para a destituição do síndico é o da maioria absoluta dos condôminos presentes na assembleia. Prevaleceu a interpretação de que a expressão “maioria absoluta de seus membros” se refere aos membros presentes, e não ao total de condôminos do condomínio.

O raciocínio utilizado pelo relator foi o de que, após o Código Civil de 2002 — que passou a exigir motivação para a destituição —, seria razoável reduzir o quórum: maior rigor quanto às causas justificaria menor exigência numérica. Com isso, o STJ afastou o quórum de dois terços da Lei 4.591/64 e consolidou o entendimento de que a maioria dos presentes basta.

Esse raciocínio, contudo, parte de uma premissa que não resiste ao exame textual: o STJ tratou o art. 1.349 como norma autônoma de destituição, aplicável a qualquer assembleia especialmente convocada para esse fim, ignorando completamente a cláusula de referência ao §2º do art. 1.348 que abre o dispositivo.

Em outras palavras, o STJ leu o art. 1.349 como se ele dissesse: “A assembleia, especialmente convocada para destituir o síndico, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituí-lo...”. Mas o texto legal não diz isso. A convocação a que o artigo se refere é aquela do §2º do art. 1.348 — a assembleia para deliberar sobre a transferência de poderes do síndico a terceiros.

Não se pretende, com isso, ignorar a relevante contribuição do julgado ou afirmar que a destituição motivada seja irrelevante. O ponto central é que a premissa normativa do acórdão foi construída sobre uma leitura incompleta do dispositivo, o que contamina as conclusões subsequentes sobre quórum e procedimento.

POR QUE O ART. 2.035 DO CÓDIGO CIVIL NÃO SE APLICA

Outro argumento frequentemente utilizado para sustentar a prevalência do Código Civil sobre a Lei 4.591/64 e principalmente sobre convenções anteriores a 2003, em matéria de destituição, é o art. 2.035, que integra as disposições finais e transitórias do Código. Vale reproduzi-lo:

Art. 2.035. A validade dos negócios e demais atos jurídicos, constituídos antes da entrada em vigor deste Código, obedece ao disposto nas leis anteriores, referidas no art. 2.045, mas os seus efeitos, produzidos após a

vigência deste Código, aos preceitos dele se subordinam, salvo se houver sido prevista pelas partes determinada forma de execução.

O art. 2.035 regula os conflitos de direito intertemporal em relação a negócios jurídicos já constituídos antes da entrada em vigor do Código Civil. Sua função é definir qual lei rege a validade de um ato praticado antes de 2003 e quais normas governam os efeitos posteriores desse ato.

É nesse ponto que o art. 2.035 costuma ser invocado de forma mais agressiva contra a tese aqui defendida. O argumento seria o seguinte: uma Convenção Condominial elaborada antes de 2003, ainda que validamente estabelecesse quórum qualificado para a destituição do síndico sob a égide da Lei 4.591/64, teria seus efeitos continuados submetidos ao Código Civil por força da regra de transição. Logo, a partir da vigência do Código, os efeitos dessa Convenção — inclusive a disciplina da destituição — haveriam de se conformar ao art. 1.349, prevalecendo o quórum da maioria absoluta dos presentes sobre o quórum convencional. Nessa leitura, o art. 2.035 impediria que a matéria “destituição” fosse tratada como competência reservada à Convenção sob o novo regime.

Esse raciocínio, com a devida vênia, não se sustenta — e por duas razões que se reforçam mutuamente. A primeira é de ordem sistemática: o art. 2.035 pressupõe conflito entre o ato jurídico anterior e a lei nova. Se a lei nova — o próprio Código Civil — reconhece a Convenção Condominial como o instrumento adequado para disciplinar a forma de administração e o quórum das deliberações assembleares (art. 1.334, II e III, CC), então não há conflito a resolver: o novo ordenamento e o velho ato convencional convergem na mesma direção. O mesmo se diga da Lei 4.591/64, cujo §5º do art. 22 já reservava à Convenção a primazia sobre a destituição. Quando ambos os regimes — o anterior e o posterior — apontam para a Convenção como fonte normativa competente, o art. 2.035 perde seu objeto, pois não há sobreposição imperativa da lei nova sobre o ato antigo. A segunda razão é de natureza normativa: o art. 1.349 não é norma cogente. Ele não estabelece regra imperativa de ordem pública que se imponha sobre toda e qualquer forma de destituição. Trata-se de disposição incidental, inserida no contexto específico do §2º do art. 1.348, como já demonstrado. Uma norma desprovida de caráter cogente não tem aptidão para, por via do art. 2.035, deslocar os efeitos de um ato convencional anterior que disponha diversamente. Somente normas imperativas supervenientes produzem esse efeito de conformação compulsória dos efeitos pendentes de atos anteriores.

Afastada a aplicação do art. 2.035, a questão que permanece é, no entanto, objetiva: qual lei deve preencher o silêncio da Convenção?

A DESTITUIÇÃO SEM PREVISÃO CONVENCIONAL: PREVALÊNCIA DO §5º DO ART. 22 DA LEI 4.591/64

Definida a arquitetura normativa e os limites do art. 1.349 do Código Civil, o percurso interpretativo correto para a destituição do síndico pode ser assim resumido:

Em primeiro lugar, verifica-se a Convenção Condominial. Se ela disciplina o procedimento e o quórum para a destituição — o que é não apenas permitido, mas recomendável —, essa regra convencional deve ser observada, desde que não contrarie norma de ordem pública.

Em segundo lugar, ausente disposição convencional, aplica-se supletivamente o §5º do art. 22 da Lei n.º 4.591/64: destituição por assembleia especialmente convocada para esse fim (mínimo de 1/4 dos condôminos — podendo a convenção exigir número maior), com quórum para destituir de dois terços dos condôminos presentes, sem motivação declarada.

O art. 1.349 do Código Civil, por sua vez, incide apenas na hipótese específica de sua incidência natural: quando uma assembleia convocada para deliberar sobre a transferência de poderes do síndico (§2º do art. 1.348 CC) resulta na constatação de irregularidades graves que justificam a cassação do mandato (deve obrigatoriamente haver motivação e direito imediato de defesa). Nesse caso — e somente nesse —, basta o voto da maioria absoluta dos presentes.

Essa estrutura tripartite não é contraditória: ela respeita a autonomia negocial dos condôminos na elaboração da Convenção, preserva a vigência de norma legal especial que não foi expressamente revogada, e confere ao art. 1.349 uma interpretação compatível com sua literalidade.

A CONVENÇÃO COMO INSTRUMENTO PRIMÁRIO: FUNDAMENTOS E VANTAGENS

Há razões práticas e dogmáticas para que a Convenção seja o instrumento preferencial de disciplina da destituição, inclusive de quem assume após a destituição, seja como mandato interino, seja para convocar novas eleições. No plano dogmático, o art. 1.334, III, do Código Civil atribui à Convenção a função de fixar “a forma e o quórum para as deliberações”, bem como a forma da administração (inciso II), sem excluir dessa competência a deliberação sobre a destituição do síndico. A norma legal, nesse modelo, atua como piso, não como teto: a Convenção pode ser mais exigente do que a lei, mas não pode ser menos protetiva quando a proteção da lei é de ordem pública.

No plano prático, a previsão detalhada na Convenção evita dúvidas, reduz litígios e oferece segurança ao síndico, aos condôminos e a terceiros. Convenções que silenciam sobre o tema deixam o condomínio à mercê de interpretações divergentes, como bem demonstra o histórico jurisprudencial aqui examinado.

A proposta de reforma do atual Código Civil infelizmente não pensou em solucionar este problema, tendo recebido, no entanto, algumas emendas que buscam adequar a redação à realidade fática do uso do artigo.

No passado, junto ao CRA-SP, buscamos em 2018 uma nova redação ao artigo por meio do PL 348, porém o mesmo foi arquivado.

DESTITUIÇÃO MOTIVADA E IMOTIVADA: DUAS VERTENTES QUE COEXISTEM

Um aspecto que merece atenção é a discussão sobre se a destituição do síndico depende sempre de motivação. O art. 1.349 do Código Civil, ao prever as causas — irregularidades, falta de prestação de contas e má gestão —, sugere que a destituição pela via do Código Civil exige motivação. Isso é correto.

No entanto, quando a destituição ocorre pela via da Convenção ou pela via supletiva do §5º do art. 22 da Lei 4.591/64, a situação pode ser outra. O §5º não exige motivação expressa: prevê a destituição “pela forma e sob as condições previstas na Convenção, ou, no silêncio desta, pelo voto de dois terços dos condôminos presentes”. Não há exigência de causa específica.

O que diferencia as duas modalidades, portanto, é exatamente o rigor do quórum. Na vertente da Lei 4.591/64, a destituição pode ser imotivada, mas exige o quórum qualificado de dois terços. Na vertente do art. 1.349 do Código Civil, a motivação é imprescindível, mas o quórum, naquela assembleia específica, é o da maioria absoluta dos presentes. As duas modalidades coexistem e se complementam, sem que uma exclua a outra.

Essa coexistência tem sentido. Afastar um síndico sem motivação é uma medida mais drástica do ponto de vista político-institucional e, por isso, exige base de apoio mais ampla — dois terços dos presentes. Já a destituição motivada por fatos graves constatados no próprio exercício da gestão permite que a coletividade reaja com agilidade, razão pela qual o Código Civil, na hipótese específica do art. 1.349, aceita quórum menor, sem precisar de uma assembleia separada dedicada exclusivamente a isso.

IMPLICAÇÕES PRÁTICAS E A POSIÇÃO DOS TRIBUNAIS

O entendimento majoritário nos tribunais estaduais — que segue a orientação do STJ — é o de que o art. 1.349 do Código Civil é a norma aplicável para toda e qualquer destituição de síndico, com quórum de maioria absoluta dos presentes. Essa posição é reiterada em inúmeros acórdãos do TJSP, TJDF, TJMG e de outras cortes.

No entanto, o próprio STJ já reconheceu, em outra oportunidade, que a Convenção pode prever quórum mais rigoroso do que o do art. 1.349, e que tal previsão deve ser observada. Essa conclusão — embora parcial — abre a

porta para a discussão mais ampla: se a Convenção pode exigir mais, é porque o art. 1.349 não é norma cogente absoluta, mas parâmetro mínimo para a hipótese que efetivamente regula.

Decisão recente do TJSP (AC 1009447-24.2020.8.26.0477) é ilustrativa: reconheceu que o art. 1.349 “contém norma geral e recomendação de quórum para a hipótese, não afastando a deliberação decorrente de Convenção”. Embora o acórdão não tenha chegado às mesmas conclusões aqui defendidas, ele aponta na direção correta ao reconhecer o caráter não absoluto da norma.

O que falta, na jurisprudência atual, é o passo seguinte: reconhecer que o §5º do art. 22 da Lei 4.591/64 também não foi revogado — que ele subsiste como norma supletiva para os casos em que a Convenção é omissa. Esse reconhecimento importaria em que a destituição convocada de forma autônoma, sem previsão convencional, exige o quórum qualificado de dois terços — não o quórum reduzido que o art. 1.349 prevê para sua hipótese incidental.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A destituição do síndico é tema que exige equilíbrio entre dois valores igualmente legítimos: a proteção do síndico contra afastamentos abusivos ou baseados em pressão política interna, e a garantia à coletividade condominial de meios efetivos para corrigir desvios de gestão. Esse equilíbrio não se obtém ignorando parte do ordenamento aplicável ou lendo os dispositivos de forma truncada.

A posição aqui sustentada pode ser sintetizada em três proposições: (i) a Convenção Condominial é o instrumento normativo prioritário para disciplinar o procedimento e o quórum da destituição; (ii) na ausência de disposição convencional, aplica-se o §5º do art. 22 da Lei 4.591/64, que exige assembleia especialmente convocada e quórum de dois terços dos presentes; (iii) o art. 1.349 do Código Civil regula hipótese incidental e específica — a destituição como consequência possível de uma assembleia convocada para deliberar sobre transferência de poderes do síndico —, e não pode ser tratado como regra geral para toda e qualquer destituição.

O art. 2.035 do Código Civil não se aplica ao caso por duas razões independentes e cumulativas: de um lado, porque tanto a Lei 4.591/64 quanto o próprio Código Civil reconhecem a Convenção como instrumento normativo primário em matéria de destituição, de modo que não há conflito entre o ato convencional anterior e a lei nova a ser resolvido pela regra de transição; de outro, porque o art. 1.349 não é norma cogente, e somente normas de ordem pública imperativa têm aptidão para, via art. 2.035, conformar compulsoriamente os efeitos pendentes de atos jurídicos anteriores. O entendimento do STJ no REsp 1.266.016/DF, embora consolidado, partiu de

premissa textual equivocada ao ignorar a cláusula de referência que qualifica o sujeito do art. 1.349.

Enquanto a reforma legislativa — com o novo texto proposto para o art. 1.349, que tramita no Congresso — não se efetiva, a interpretação sistemática e literal do ordenamento vigente continua sendo o caminho mais seguro. Convenções condominiais bem redigidas, que disciplinem de forma clara o procedimento e o quórum para a destituição, são a melhor proteção contra litígios e a melhor garantia para uma gestão condominial estável, democrática e responsável.